

2006年3月期決算説明会

ミサワホームホールディングス株式会社

2006年6月7日

1 . 事業再生計画

2 . 2006年3月期決算

3 . 今後の展開

4 . 2007年3月期業績予想

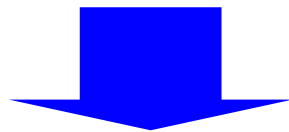
1. 事業再生計画

1. ゴルフ場などノンコア事業からの完全撤退

05/9月で概ね完了

2. 住宅事業の再構築

- ・05/6月にトヨタ自動車 他2社による258億円の増資
- ・05/9月以降、受注回復(通期で7年振り前年比プラス)



06/3期で事業再生計画をほぼ達成し、
産業再生機構支援終了

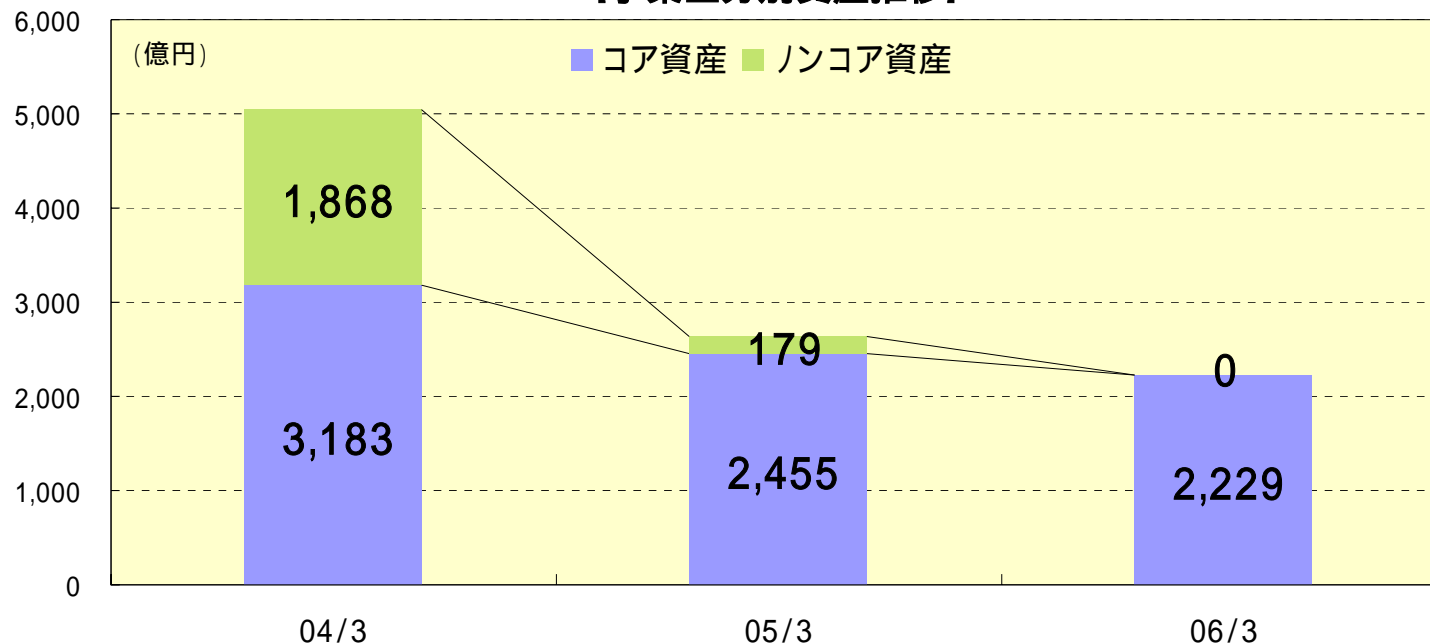
ノンコア事業の撤退状況

ノンコア資産の処分は06/3末に全て完了

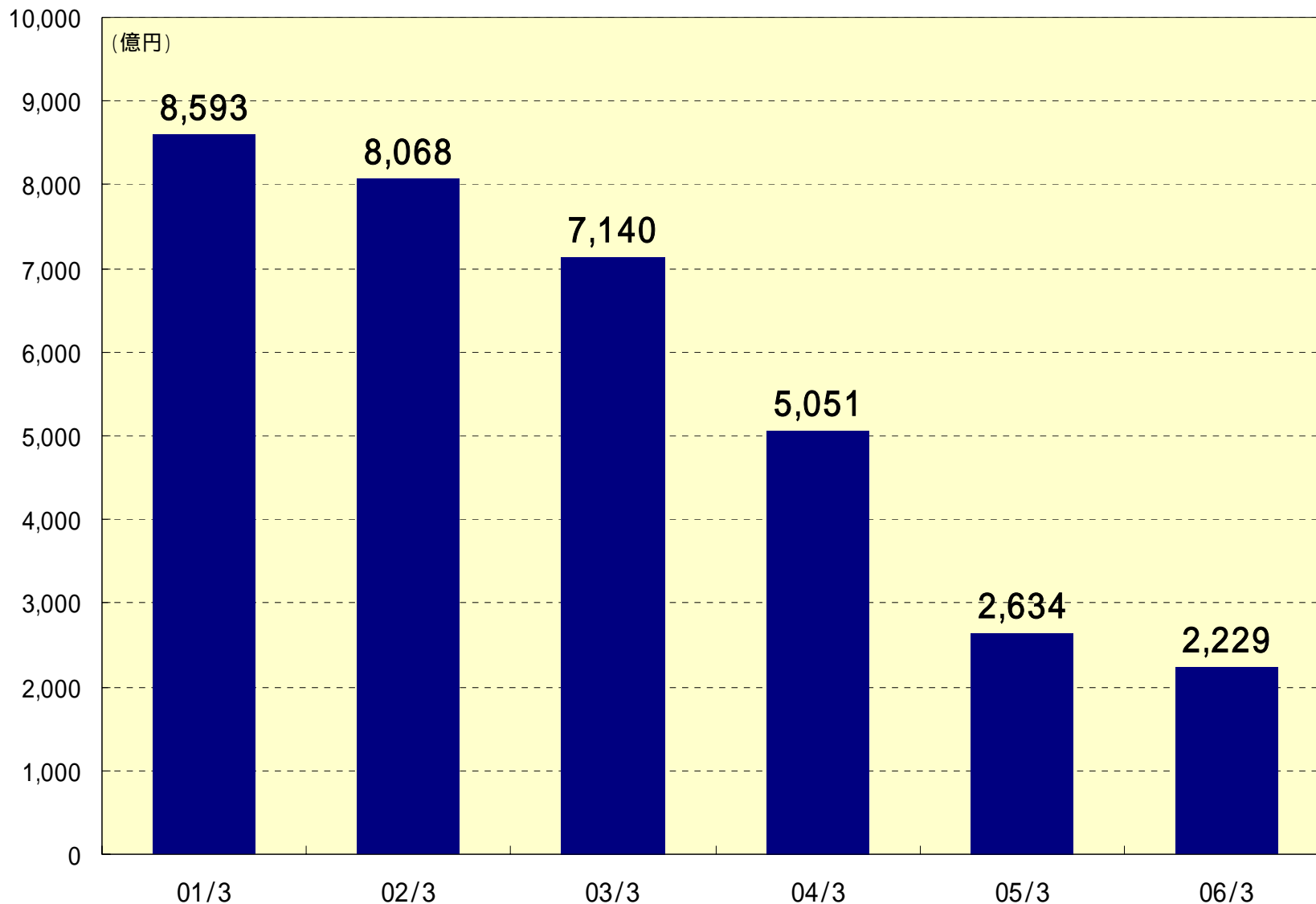
【事業】	【04年3月末資産規模】	【撤退手段】
・ゴルフ場事業 (10ヶ所)	442億円	民事再生、資産売却、会社清算など
・大規模土地開発事業 (5ヶ所)	591億円	売却、会社清算など
・ファイナンス事業 (3社)	450億円	貸付債権売却、会社清算など
・その他事業	385億円	会社売却、会社清算など

ノンコア会社19社 6社(今年度以降速やかに清算予定)

【事業区分別資産推移】

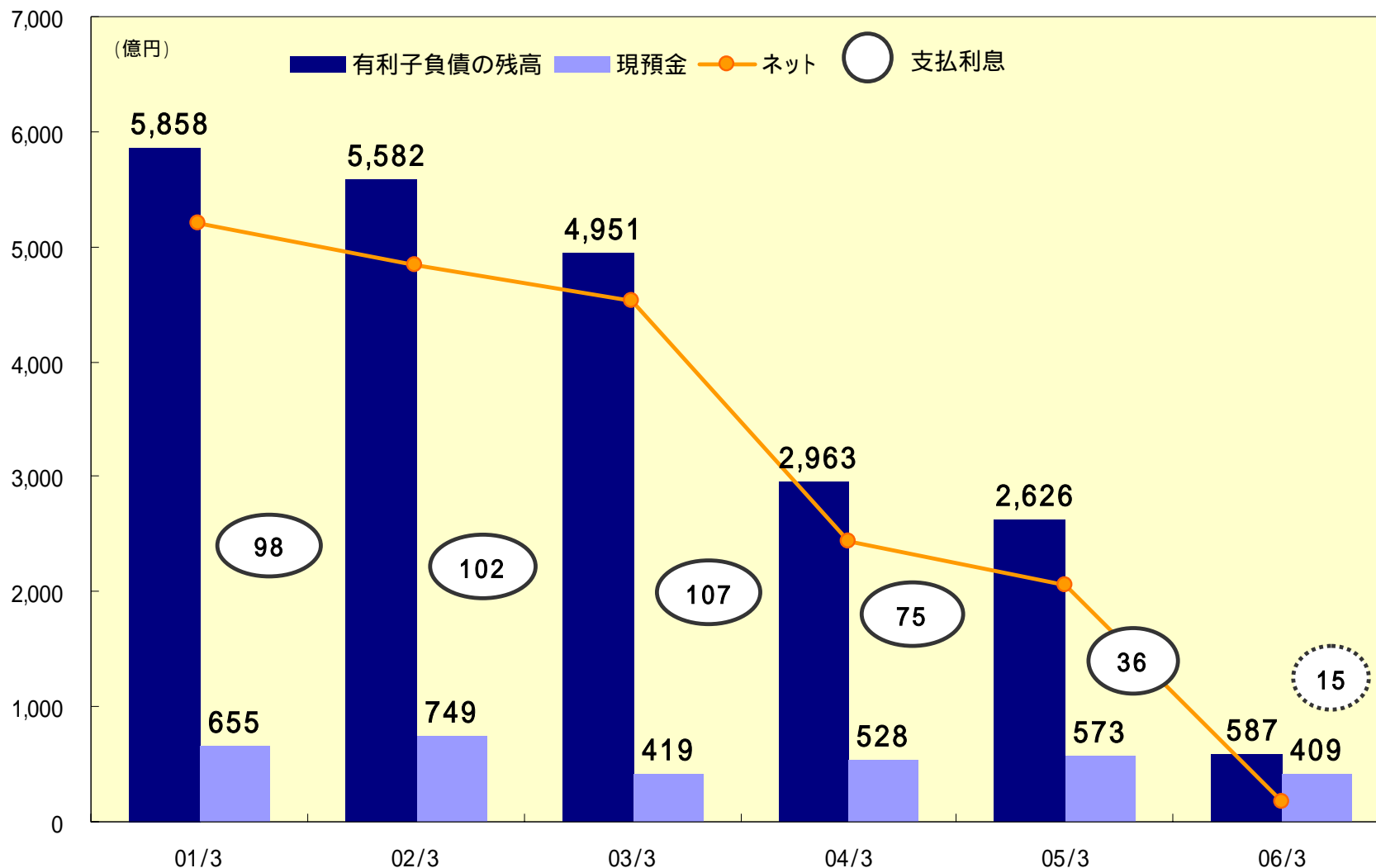


総資産は2,229億円まで圧縮



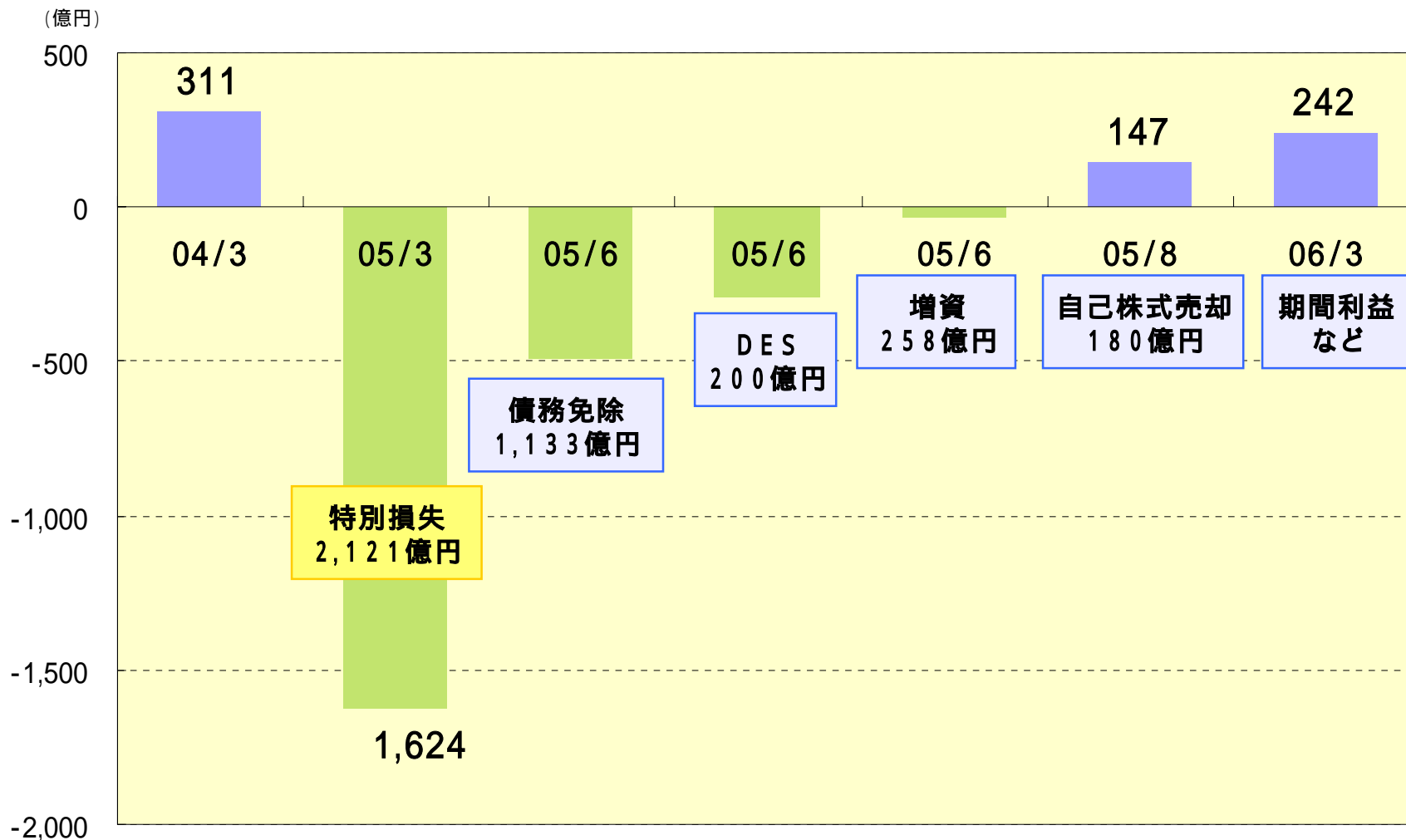
財務体質の改善状況 - 有利子負債の推移

- ・金融支援などにより、有利子負債は587億円に
- ・07/3期の支払利息は、15億円へ



財務体質の改善状況 - 自己資本の推移

- ・05/3期にノンコア事業撤退による特別損失2,121億円を計上
- ・金融支援1,333億円、スポンサー増資258億円等により債務超過解消
- ・自己株式の売却と期間利益等を併せた06/3期の自己資本は242億円に



・トヨタ自動車、NPF、あいおい損保による258億円の出資（出資比率：33.4%）

・自己株式の売却

【05/3末】

	株主名	株式数	出資比率
1	ミサワホーム(株)	23,774,968	9.2
2	日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	19,505,000	7.6
3	(株)アイ・エル・エス	11,183,700	4.3
4	(株)UFJ銀行	10,578,128	4.1
5	バンク オブ ニューヨーク シーシーエム クライアント アカウツ イーアイエスジー	10,198,000	3.9
6	日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)	9,943,000	3.9
7	ミサワホーム東京(株)	9,187,259	3.6
8	(株)ミサワホーム静岡	8,577,000	3.3
9	ミサワキャピタル(株)	8,249,000	3.2
10	ザ チェース マンハッタン バンク エヌイー ロンドン エス エル オムニバス アカウツ	6,272,000	2.4

【06/3末】

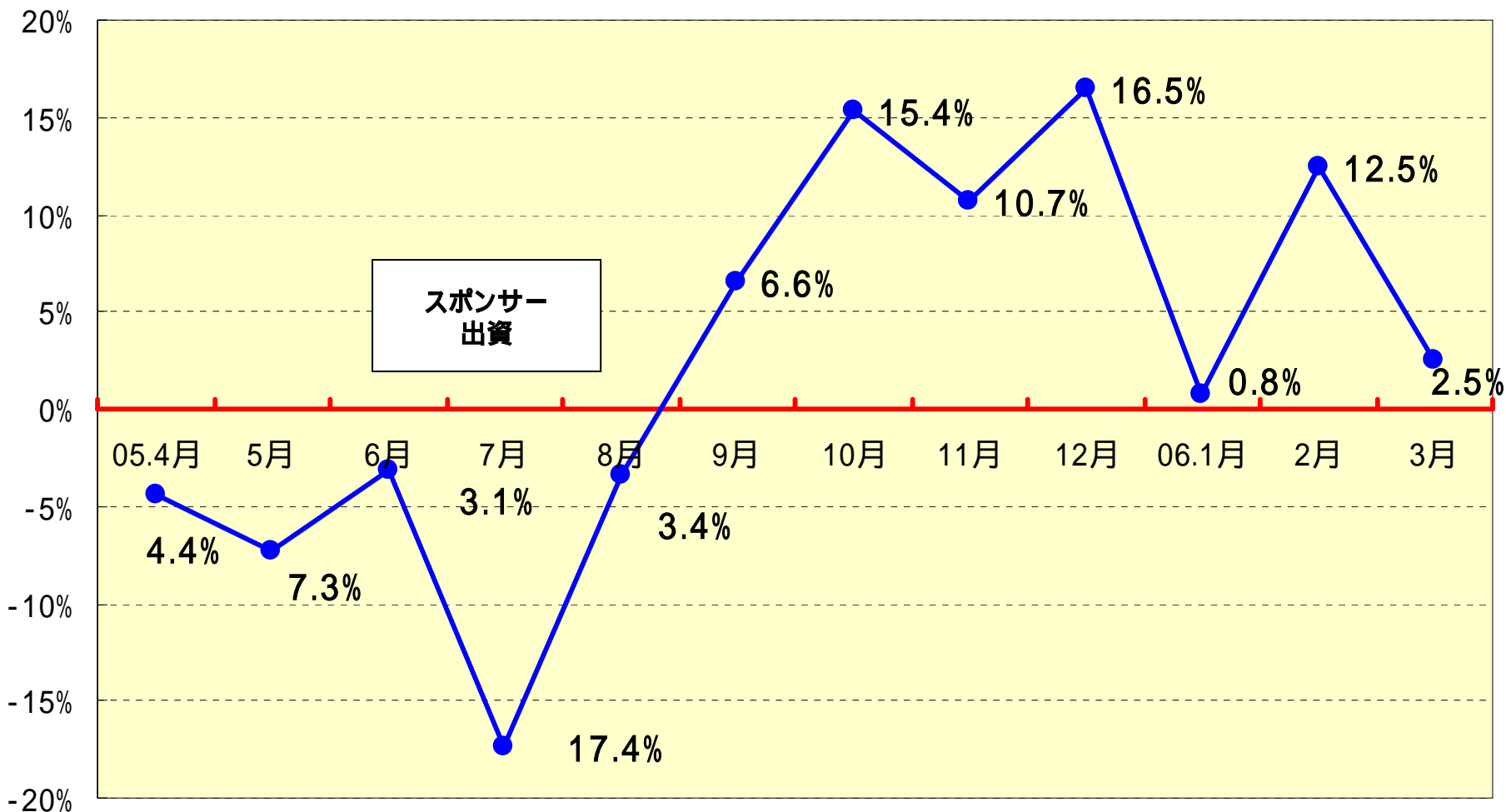
	株主名	株式数	出資比率
1	NPF-MG投資事業有限責任組合	5,593,000	14.4
2	トヨタ自動車(株)	5,191,100	13.4
3	あいおい損害保険(株)	2,458,327	6.3
4	モルガンスタンレー アンド カンパニー インク	2,238,700	5.7
5	日本マスタートラスト信託銀行(株)(信託口)	1,959,100	5.0
6	日本トラスティ・サービス信託銀行(株)(信託口)	1,527,400	3.9
7	JPMorgan Chase Bank	909,100	2.3
8	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	907,000	2.3
9	(株)アイ・エル・エス	826,000	2.1
10	ミサワキャピタル(株)	734,900	1.8



2005年5月に、10株を1株に株式併合致しました。

当社グループの対前年受注状況

9月以降、受注は前年比プラスに転じる



スポンサー
出資

2 . 2 0 0 6 年 3 月 期 決 算 概 要

連結損益計算書

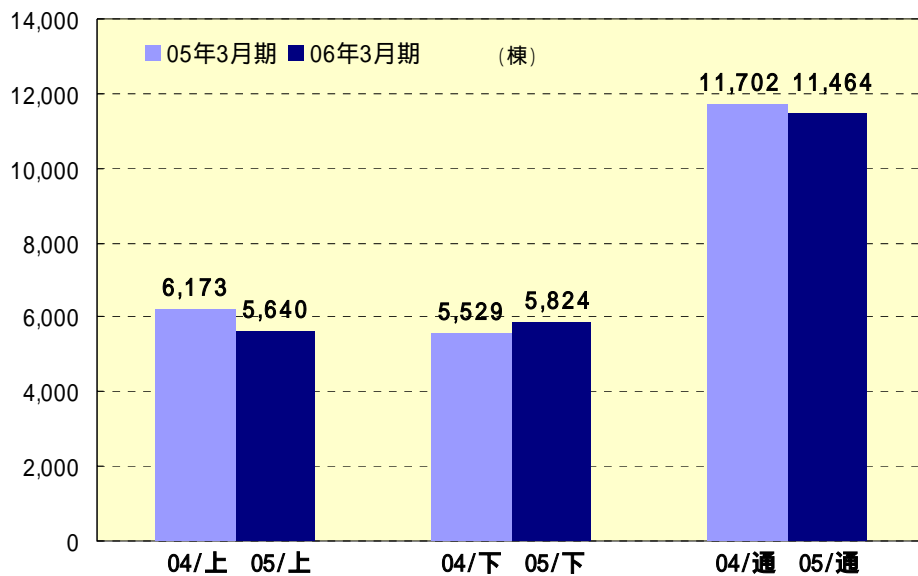
(億円)

	2006年3月期 実績		2005年3月期 実績		増減	
		構成比		構成比		増減率
売上高	3,846	100.0%	3,900	100.0%	54	1.4%
コア事業	3,813		3,751		62	
ノンコア事業	33		149		116	
売上総利益	974	25.3%	1,004	25.7%	30	3.0%
販管費	794	20.6%	815	20.9%	21	
販売費	165		152		13	
人件費	406		417		11	
その他	223		246		23	
営業利益	180	4.7%	189	4.8%	9	4.4%
営業外損益	33	0.9%	74	1.8%	41	
支払利息	36		75		39	
経常利益	147	3.8%	115	3.0%	32	28.2%
特別損益	1,095	28.5%	1,874	48.0%	2,969	
当期純利益	1,244	32.3%	2,033	52.1%	3,277	

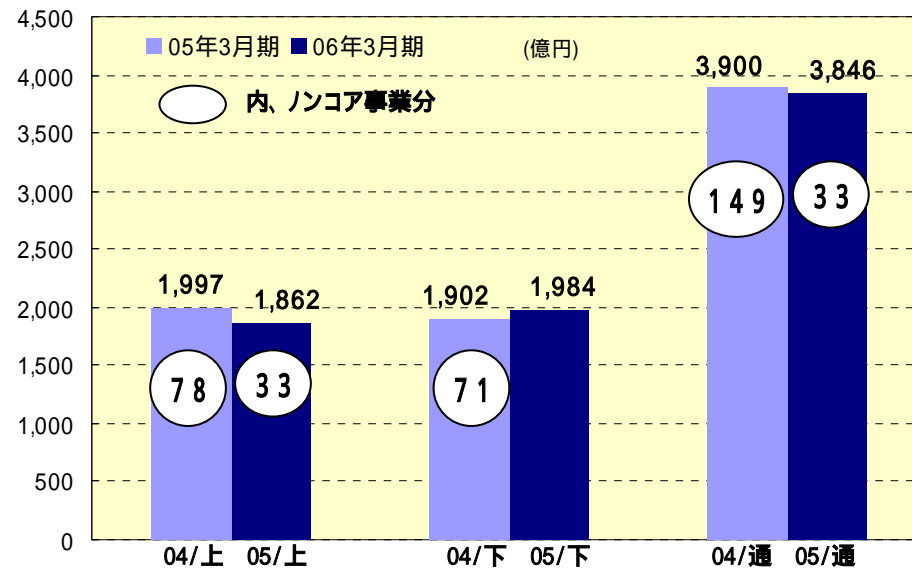
【対前年増減要因】

- ・ 売上高の減少 ... ノンコア事業からの撤退
- ・ 営業利益の減少 ... 売価還元施策による粗利益ダウン
- ・ 経常利益の増加 ... 有利子負債削減による支払利息圧縮効果

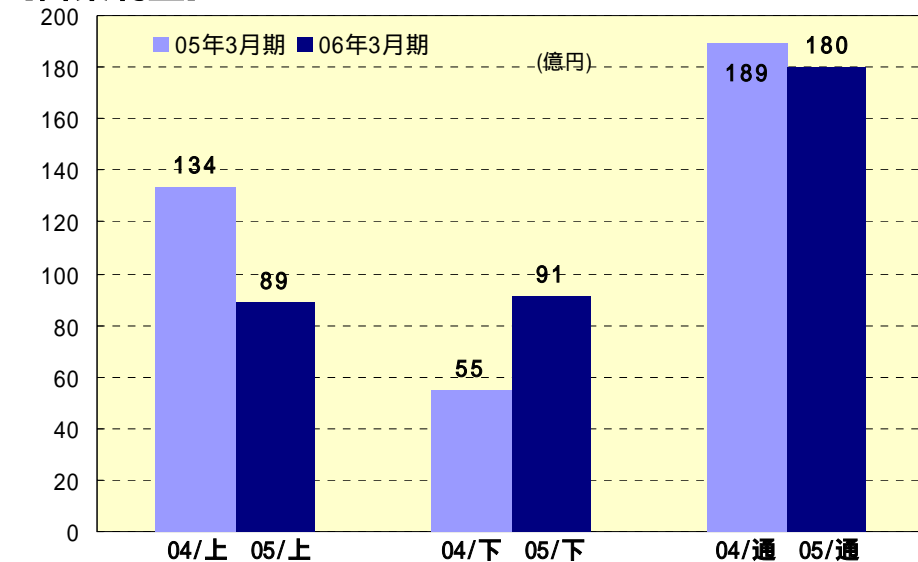
【売上棟数】



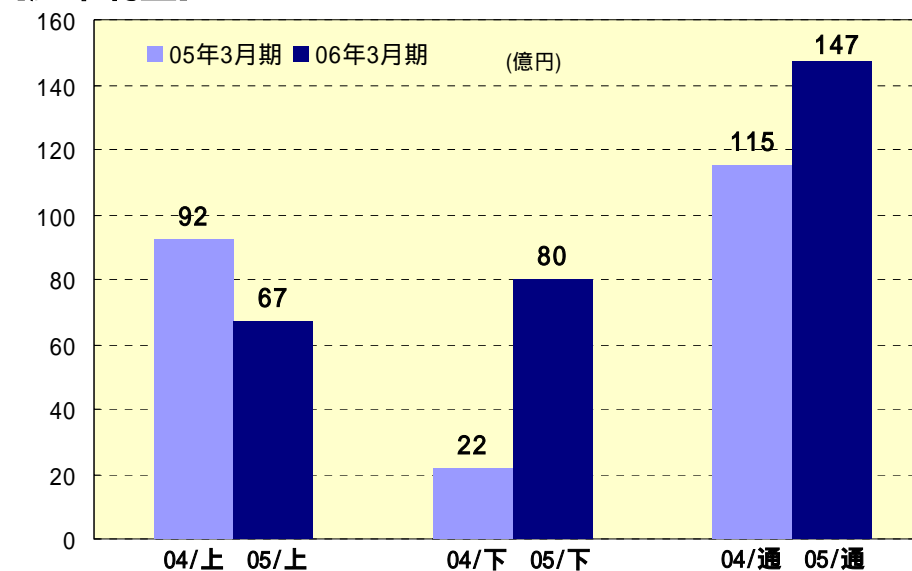
【売上高】



【営業利益】



【経常利益】



セグメント別売上高

【売上棟数】

(棟)

	2006年3月期 実績		2005年3月期 実績		増減	
		構成比		構成比		増減率
住宅請負事業	8,148	71.1%	8,186	70.0%	38	0.5%
分譲事業	1,028	8.9%	1,161	9.9%	133	11.5%
建物計	9,176	80.0%	9,347	79.9%	171	1.8%
住宅部材事業	2,288	20.0%	2,355	20.1%	67	2.8%
合計	11,464	100.0%	11,702	100.0%	238	2.0%

【セグメント別売上高】

(億円)

	2006年3月期実績				2005年3月期実績				増減			
	売上高	構成比	売上 総利益	利益率	売上高	構成比	売上 総利益	利益率	売上高	増減率	売上 総利益	増減率
住宅請負事業	2,169	56.4%	627	28.9%	2,135	54.7%	652	30.6%	34	1.6%	25	3.9%
分譲事業	352	9.2%	56	15.9%	392	10.0%	65	16.6%	40	10.2%	9	14.0%
住宅部材事業	246	6.4%	68	27.9%	255	6.5%	82	31.9%	9	3.7%	14	15.9%
リフォーム事業	402	10.4%	92	22.9%	405	10.4%	85	21.1%	3	0.7%	7	7.5%
その他事業	677	17.6%	131	19.3%	713	18.4%	120	16.8%	36	5.0%	11	9.1%
合計	3,846	100.0%	974	25.3%	3,900	100.0%	1,004	25.7%	54	1.4%	30	3.0%

住宅部材事業は、連結対象会社以外との取引です。

連結貸借対照表

(億円)

	2006年3月末	2005年3月末	増減
流動資産	1,332	1,564	232
現金及び預金	409	573	164
受取手形及び売掛金	156	149	7
たな卸資産	631	685	54
販売用不動産	447	465	18
開発用不動産		35	35
未成工事支出金	140	138	2
その他	44	47	3
その他	136	157	21
固定資産	897	1,070	173
有形固定資産	449	561	112
無形固定資産	60	65	5
投資その他の資産	388	444	56
資産	2,229	2,634	404
負債	1,959	4,231	2,272
支払手形及び買掛金	549	459	90
未成工事受入金	278	241	37
有利子負債	587	2,626	2,039
その他	545	905	360
資本	242	1,624	1,866
資本金	234	452	218
資本剰余金	677	6	671
利益剰余金	670	2,087	1,417
自己株式	42	48	6
その他	43	53	10

【資産減少要因】

- ・ノンコア事業資産179億円の処分
- ・有利子負債返済のための現預金取崩し

【負債減少要因】

- ・債務免除1,133億円など有利子負債の減少

【資本増加要因】

- ・当期利益 1,244億円
(債務免除益1,133億円含む)
- ・DES 200億円
- ・スポンサー増資 258億円
- ・自己株式売出 180億円

連結キャッシュ・フロー計算書

(億円)

	2006年3月期	2005年3月期	増減
フリーキャッシュ・フロー	289	292	3
営業活動によるキャッシュ・フロー	228	164	64
税前利益	1,242	1,759	3,001
減価償却費及び償却費	49	63	14
連結調整勘定償却額	1	165	164
その他	1,064	1,695	2,759
投資活動によるキャッシュ・フロー	61	128	67
有形・無形固定資産の取得 / 売却	18	8	10
投資有価証券の取得 / 売却	27	113	86
連結範囲の変更に伴う 子会社株式の取得 / 売却	22	1	21
その他	30	22	8
財務活動によるキャッシュ・フロー	453	161	292
短期借入金の純増減額	675	27	702
長期借入金の純増減額	78	224	146
少数株主への配当金の支払額	0	1	1
株式の発行による収入	258		258
自己株式取得 / 売却	175		175
その他	133	37	170
現金及び現金同等物に係る換算差額	0	0	0
現金及び現金同等物の増減額	164	131	295
現金及び現金同等物の期首残高	559	432	127
連結範囲の変更に伴う 現金及び現金同等物の影響額	4	4	8
現金及び現金同等物の期末残高	399	559	160

フリーキャッシュ・フロー 289億円
現預金 164億円

自己株式売却資金を含め
有利子負債を753億円圧縮

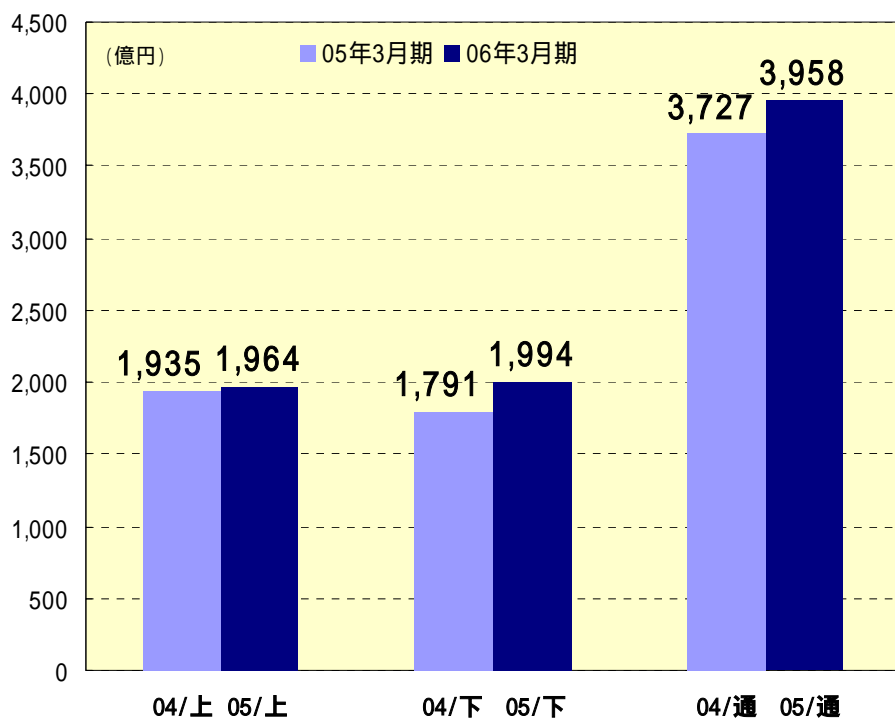
債務償還年数
= 有利子負債 / 営業キャッシュフロー

05/3期 16.0年
06/3期 2.6年

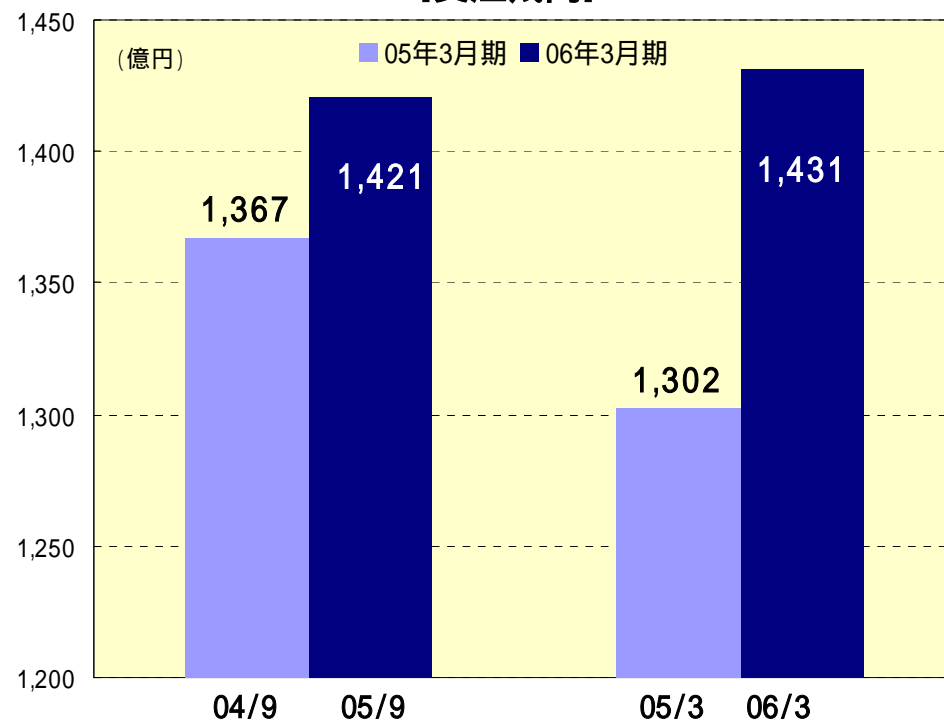
【受注戸数】 (MG全体)

	2006年3月期		2005年3月期		増減	
	実績	構成比	実績	構成比		増減率
戸建住宅	12,700	72.1%	12,534	74.7%	166	1.3%
アパート	3,680	20.9%	3,264	19.4%	416	12.7%
小計	16,380	93.0%	15,798	94.1%	582	3.7%
特殊建築物	1,228	7.0%	985	5.9%	243	24.7%
合計	17,608	100.0%	16,783	100.0%	825	4.9%

【受注高】



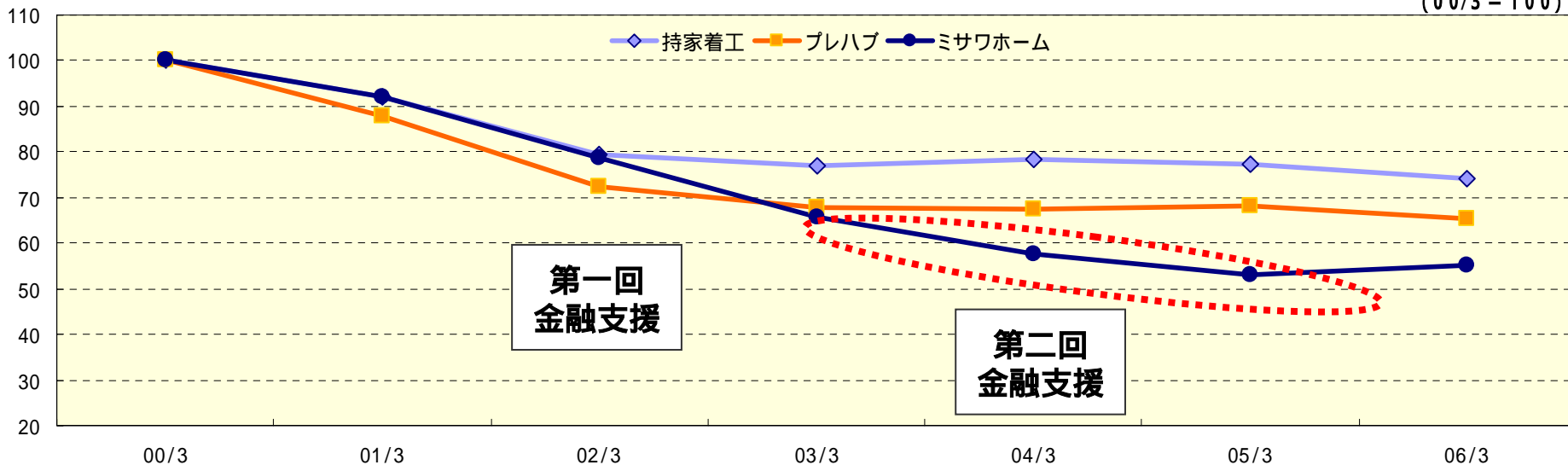
【受注残高】



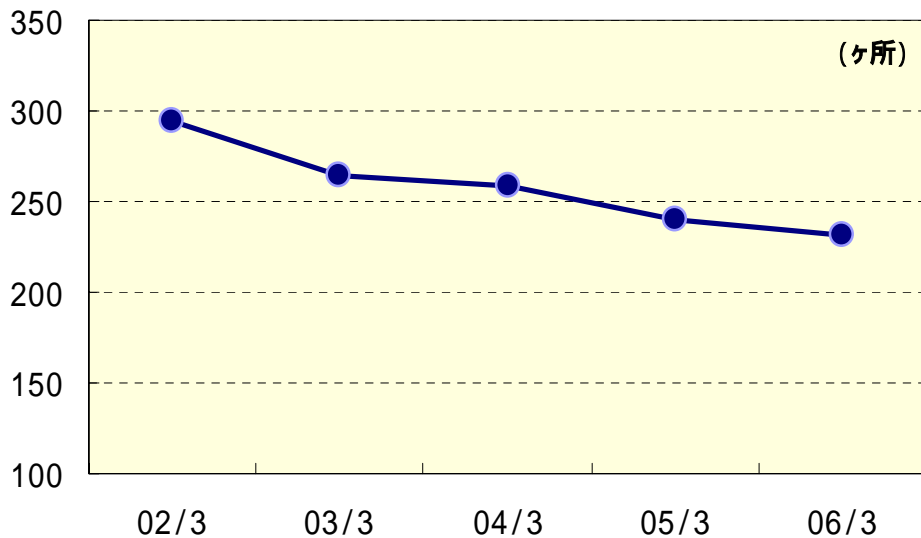
3 . 今後の展開

【「持家」着工戸数の市場対比(指数)】

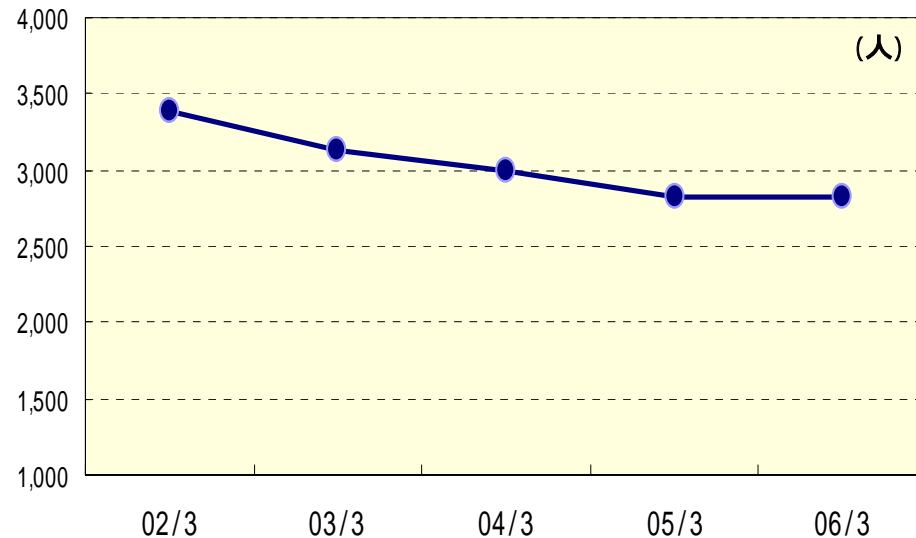
(00/3 = 100)



【展示場数推移】



【MG全体営業人員数推移】





【大収納空間「蔵」】

- ・1階と2階の中間層に収納スペースを確保
- ・天井高3.2mのリビングを実現
- ・「蔵」が1階と2階の緩衝帯に
- ・顧客のニーズに合わせた場所に設置可能
- ・「蔵のある家」累計32,000棟突破(06/3末)

木質パネル接着工法によるもともと強固な「耐震」構造



【制震装置「MGEO」】

- ・コストは免震の約1/5
- ・地震エネルギーを最大約1/2軽減
- ・一般在来木造に対応した「MGEO R」発売
- ・発売1年3ヶ月で累計5,000棟の受注(06/3末)



制震装置「MGEO」



< 「CENTURY Viki Court」 外観 >



< 南北通風により風が抜けていくリビング >

・通年の商品コンセプトを「ECO・微気候デザイン」に統一

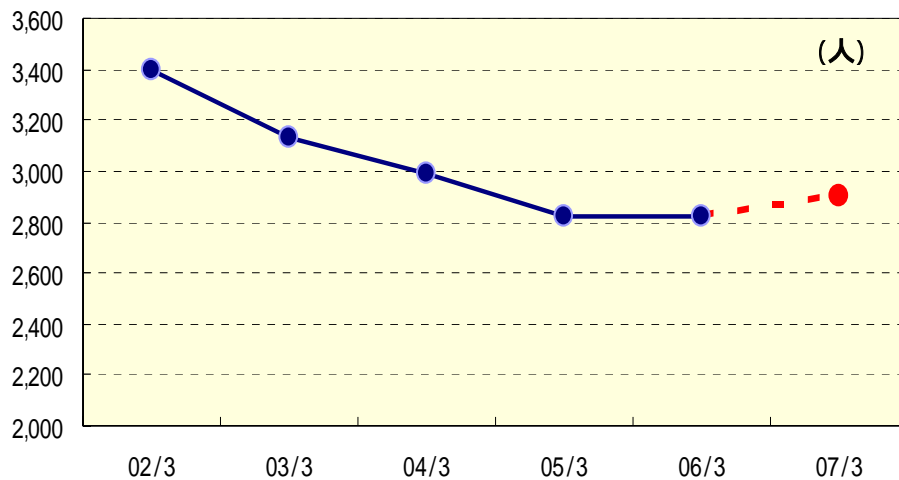
・第一弾は06/1月に「CENTURY Viki Court」、第二弾は06/7月発売予定

先人の知恵と先進の技術・デザインの融合

～ 自然の採光・通風を生かし、夏涼しく、冬暖かい家

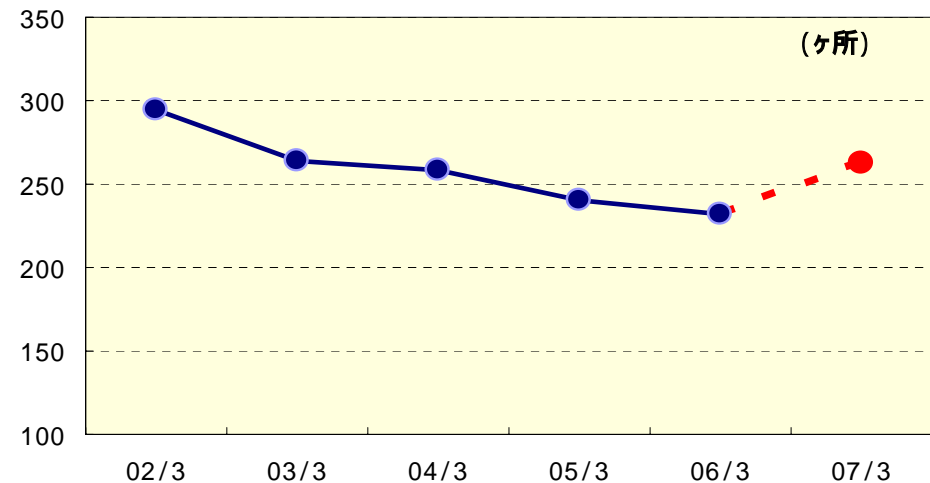
1. 営業インフラの強化

(1) 営業人員3,000名体制の早期確立



(2) 総合展示場の新設及び建替

(06/3末232ヶ所 07/3末263ヶ所)



(3) 体験型見学施設「MIFパーク」増設、オープンファクトリー本格展開

< MIFパーク完成イメージ図 >



2. 分譲住宅

「いい街づくりプロジェクト」の推進



<街づくり事例>

3. 資産活用事業

- (1) 専従者の増員、育成
- (2) MG統一一括借上制度の整備、推進

4. リフォーム事業

- (1) 過去の当社商品向けリフォーム提案メニューの充実
- (2) 在来木造用制震装置「MGEO-R」積極展開

産業再生機構の支援終了 ポスト事業再生計画としての位置づけ

骨子

- ・ソリューション技術を始めとする強みを継承しつつ、全体業務を効率化
- ・更なる顧客満足度の向上によるフローとストックの相乗的拡大
- ・社員が夢や誇りを持って働けるミサワホームグループを確立

2005年度の主な成果

【販売】

- ・共同分譲事業の本格展開（茨城県守谷市 他）
- ・トヨタファイナンスと住宅ローンで提携
- ・あいおい損保とアパートローンで提携
- ・トヨタファイナンスと展示場リースで提携
- ・相互紹介（住宅 自動車）制度の一部開始

【商品開発】

- ・オリジナル部品の相互利用
- ・要素技術の相互利用
- ・中長期的な共同研究開発に着手

【生産物流】

- ・カイゼン活動の合同実施
- ・素材系品目の共同入札による調達
- ・トヨタの雨天時納品キャンセルルールの導入

【その他】

- ・施工分野についても比較開始
- ・人材交流開始
- ・人材教育についての情報交換

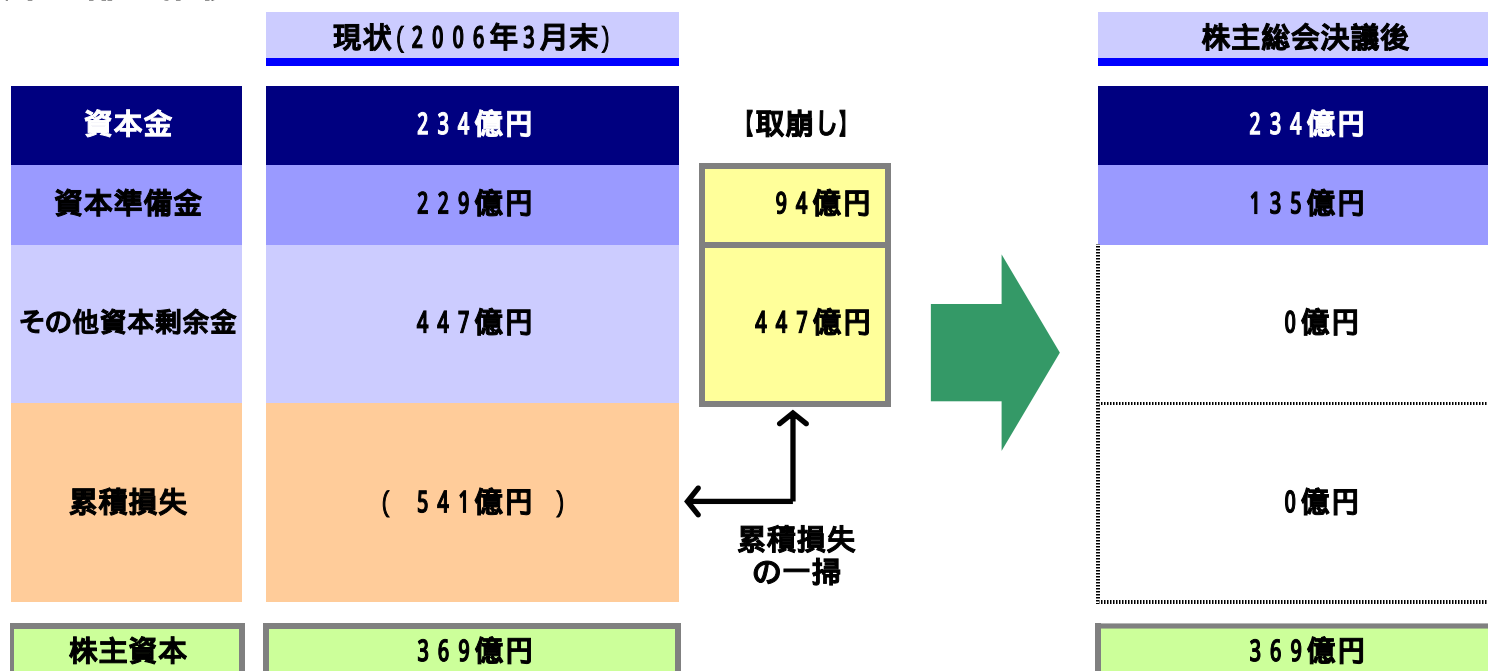
2006年度の活動方針

短期・中長期の両面から大きなシナジー効果が創出できるようテーマの絞り込みを図り、
一歩踏み込んだ議論・検討を行う。

資本政策面の課題

- ・4期連続無配
- ・優先株式470億円(B種270億円・C種200億円)への対応

【単体資本の部の推移】

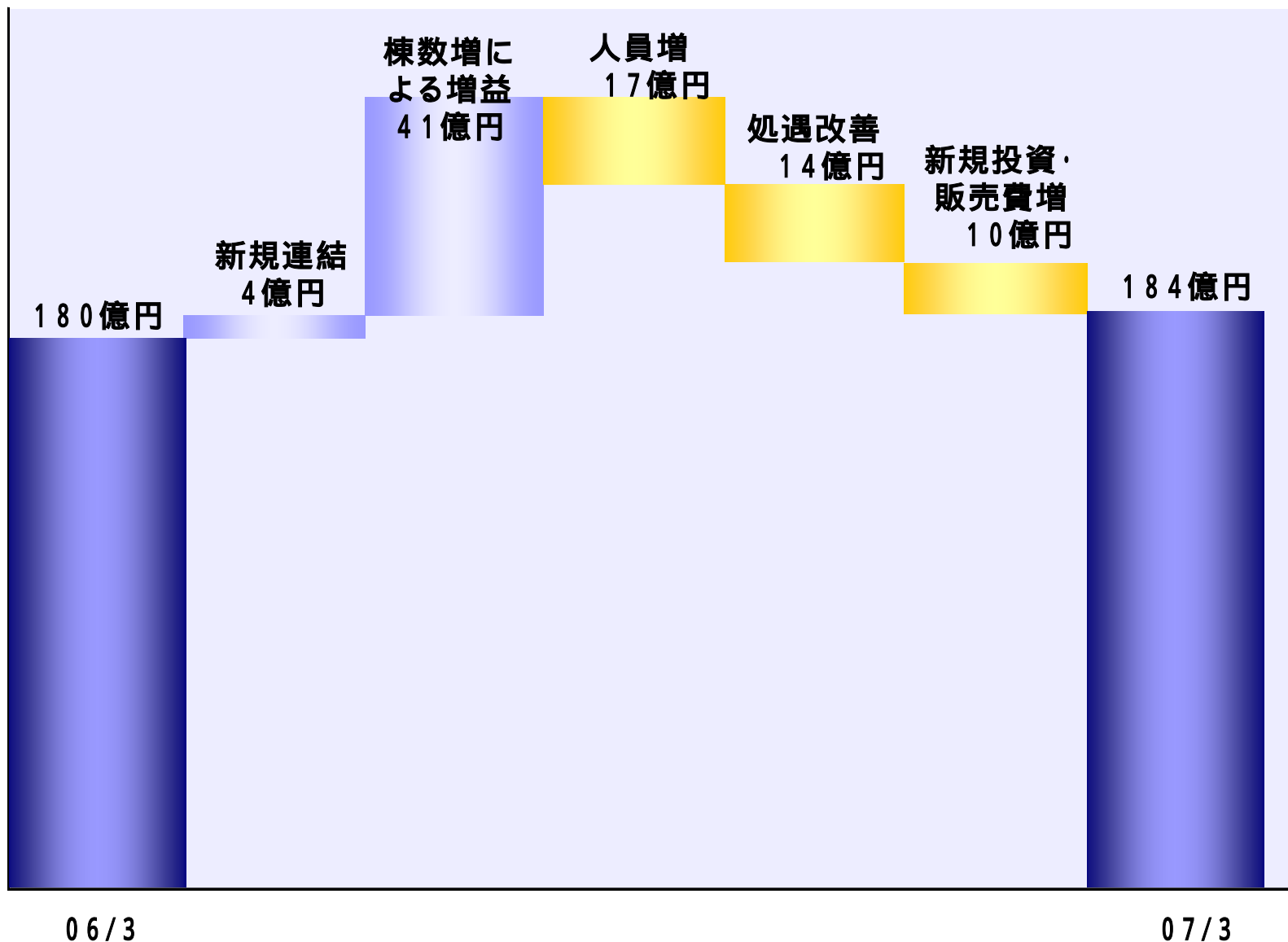


資本の部における「自己株式」はその金額が僅少なため、上記図表では省略しております。

【優先株式の内容】

	発行総額	当初転換価額	配当額	転換開始時期	消却手段
B種優先株式	第三回 20億円	1,300円40銭 (上限200%、下限50%)	1YTibor + 2.375%	2020年7月～	任意買受
	第四回 250億円			2023年7月～	
C種優先株式	第一回 200億円	後決め	1YTibor + 1.500%	2027年7月～	強制償還

4. 2007年3月期の業績予想



セグメント別売上高予想

(億円)

	2007年3月期 計画		2006年3月期 実績		増減		東北ミサワホームの 増加要因	実質増減 -
		構成比		構成比		増減率		
住宅請負事業	2,454	59.8%	2,169	56.4%	285	13.1%	191	94
分譲事業	405	9.9%	352	9.2%	53	15.1%	42	11
住宅部材事業	163	4.0%	246	6.4%	83	33.8%	83	0
リフォーム事業	469	11.4%	402	10.4%	67	16.7%	40	27
その他事業	609	14.9%	677	17.6%	68	10.1%	6	74
合計	4,100	100.0%	3,846	100.0%	254	6.6%	196	58

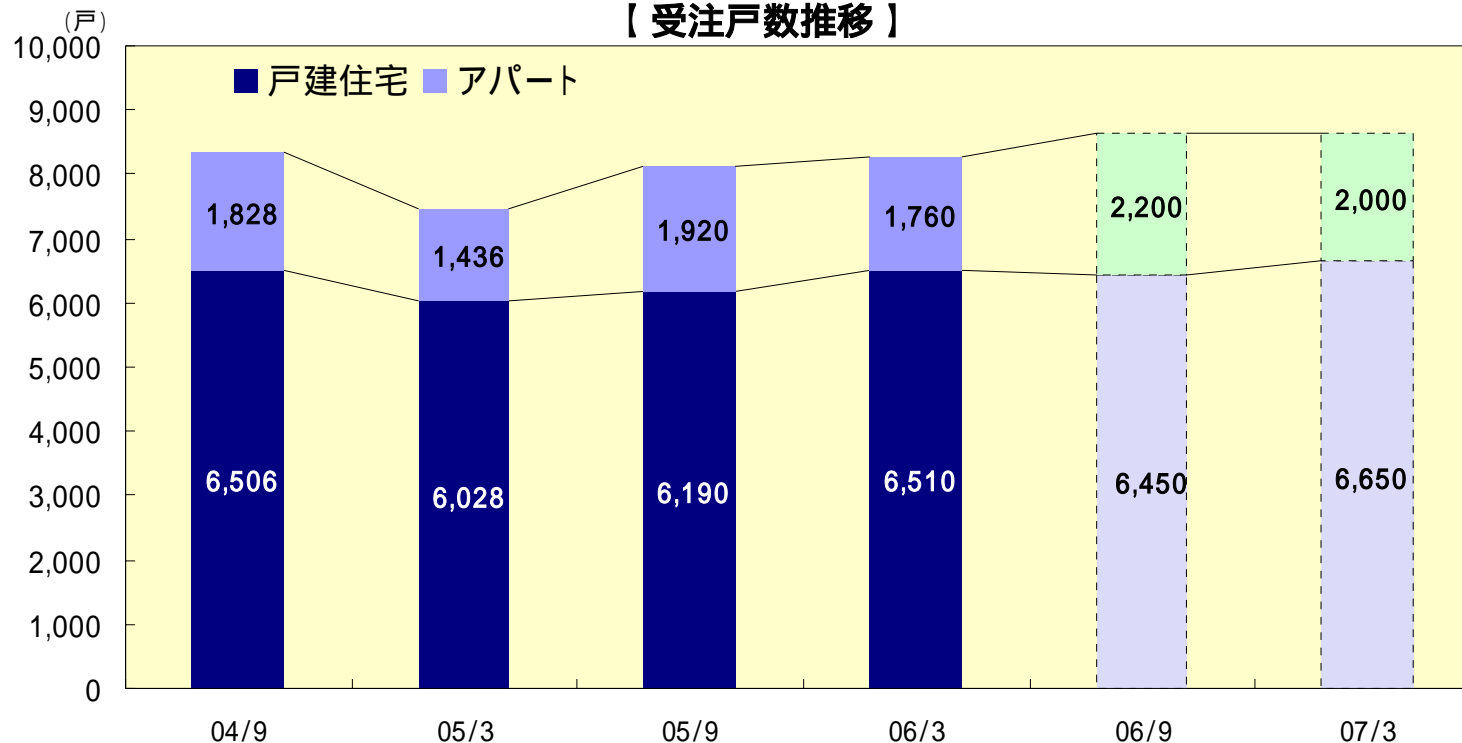
住宅部材事業は、連結対象会社以外との取引です。

受注計画 (MG全体)

(戸)

	2007年3月期 計画		2006年3月期 実績		増減	
		構成比		構成比		増減率
戸建住宅	13,100	72.0%	12,700	72.1%	400	3.1%
アパート	4,200	23.1%	3,680	20.9%	520	14.1%
小計	17,300	95.1%	16,380	93.0%	920	5.6%
特殊建築物	900	4.9%	1,228	7.0%	328	26.7%
合計	18,200	100.0%	17,608	100.0%	592	3.4%

【受注戸数推移】



本資料に記載の業績見通し及び将来予測は、現在入手可能な情報に基づき、計画のもとになる前提、予想を含んだ内容を記載しております。

実際の業績等は、今後の事業領域を取りまく経済状況、市場の動向により、これらの業績見通しとは異なる場合がございます。

お問い合わせ先

ミサワホームホールディングス株式会社
経営戦略部 IRグループ 苅米・酒井

TEL : 03 - 3349 - 8581

FAX : 03 - 5381 - 7838

URL : <http://www.misawa.co.jp>